

N° 7734¹

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2020-2021

PROJET DE LOI

portant introduction de l'obligation d'effectuer par voie électronique le dépôt de documents soumis à la formalité de l'enregistrement et de la transcription auprès de l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA et portant modification

- 1° de la loi modifiée du 22 frimaire an VII organique de l'enregistrement ;
- 2° de la loi modifiée du 25 septembre 1905 sur la transcription des droits réels immobiliers ;
- 3° de la loi modifiée du 25 juillet 2002 portant réorganisation de l'administration du cadastre et de la topographie

* * *

AVIS DE LA CHAMBRE DES NOTAIRES

La Chambre des Notaires tient à soulever un certain nombre d'observations techniques sur le projet de loi sous examen.

1) *Ad article 4 du projet de loi*

L'article 4 du projet de loi prévoit :

« Par dérogation à l'article 3, pourront être présentés sur support papier les annexes qui, compte tenu de leurs tailles ou formats, ne peuvent être numérisées ».

Selon le commentaire des articles, il faut interpréter l'article 4 du projet de loi comme suit :

« En vertu de l'article 4 projeté, il est admis de manière tout à fait exceptionnelle que certaines annexes peuvent encore être présentées sur support papier. Il s'agit essentiellement des annexes qui dépassent le format A3, comme les plans ou les affiches, qui sont impossibles à numériser. »

La Chambre des Notaires propose d'apporter la **clarification** suivante aux commentaires des articles :

« Cette exception ne s'applique pas aux actes reçus en brevet au sens de l'article 38 de la loi modifiée du 9 décembre 1976 portant organisation du notariat. Concernant ces actes, le transfert électronique à l'AED des documents en question se fera également moyennant des expéditions-minutes sur lesquelles l'AED appose l'ajout sous format électronique au sens de l'article 11 projeté. »

2) *Ad article 7 du projet de loi*

En vertu de l'article 7 du projet de loi :

« L'officier instrumentant est responsable de la conformité de l'expédition-minute par rapport à la minute de l'acte, sous peine d'une amende de 10.000 à 20.000 euros par non-conformité ».

La Chambre des Notaires propose de **clarifier** le libellé en question dans le but d'éviter tout malentendu.

Cette clarification tiendrait compte du fait que tous les éléments d'information que soumettent les études notariales à l'AED ne sont pas vérifiés par celle-ci.

Le caractère électronique futur des données à transmettre n'y changera rien :

« Art. 7. (1) L'officier instrumentant est responsable de la conformité des métadonnées de l'expédition-minute par rapport aux métadonnées de à la minute de l'acte, telles que définies à

L'annexe du règlement grand-ducal d'exécution de la présente loi, le tout sous peine d'une amende de 10.000 à 20.000 euros par non-conformité. ».

3) *Ad article 9 du projet de loi*

L'article 9 du projet de loi stipule :

« Les officiers instrumentant ne pourront délivrer en brevet, copie ou expédition, aucun acte soumis à l'enregistrement sur l'expédition-minute, ni faire aucun autre acte en conséquence, avant qu'il n'ait été enregistré, quand même le délai pour l'enregistrement ne serait pas encore expiré, sous peine d'une amende de 100 euros, outre le paiement du droit.

Néanmoins, à l'égard des actes que le même officier aurait reçus et dont le délai de l'enregistrement ne serait pas encore expiré, il pourra en énoncer la date avec la mention que ledit acte sera présenté à l'enregistrement en même temps que celui qui contient ladite mention ; mais dans aucun cas l'enregistrement du second acte ne pourra être requis avant celui du premier, sous peine d'une amende de 100 euros. »

La Chambre des Notaires propose de supprimer l'article 9 du projet de loi.

S'agissant d'une reprise de dispositions en vigueur mais non-appliquées par l'AED, il paraît justifié de saisir l'occasion de les abolir.

Sinon, il se peut que la pratique notariale consistant à recevoir des actes « en cascade » – telle qu'elle existe notamment en droit immobilier ainsi qu'en droit des sociétés – soit mise à mal sans motif visible.

4) *Ad article 12 du projet de loi*

L'article 12 du projet de loi exige :

« Par dérogation à l'article 57 de la loi modifiée du 22 frimaire an VII organique de l'enregistrement, la quittance de l'enregistrement aura la forme d'un ajout sous format électronique qui sera transmis, après enregistrement, respectivement après enregistrement et transcription de l'acte, ensemble avec les documents déposés sous format électronique, à l'officier instrumentant. »

Aux yeux de la Chambre des Notaires, l'avis du comité de concertation prévu par le règlement d'exécution est requis dans ce contexte précis. Ceci afin de garantir le bon fonctionnement technique des échanges électroniques entre l'AED et les études notariales.

Voilà pourquoi la Chambre des Notaires suggère que l'article 12 **soit complété** par une deuxième phrase, laquelle devrait prendre la forme suivante :

Les caractéristiques et paramètres techniques de cet ajout sous format électronique seront arrêtés moyennant un règlement ministériel, sur avis du comité de concertation au sens de l'article 2 du règlement d'exécution de la présente loi.

5) *Ad article 13 du projet de loi*

Libellé comme suit :

« Par dérogation à l'article 5, alinéas 3 et 5, de la loi modifiée du 25 septembre 1905 sur la transcription des droits réels immobiliers, les annotations y prévues auront la forme d'un ajout sous format électronique qui sera transmis, après transcription de l'acte, ensemble avec les documents déposés sous format électronique, à l'officier instrumentant ».

l'article 13 du projet de loi devrait être **complété** pour garantir un traitement technique rapide, fluide et fiable des documents électroniquement transmis :

« L'ajout sous format électronique vaut confirmation que la signature électronique qualifiée de l'officier Instrumentant était valable au moment de la transmission de l'expédition-minute à l'administration. »

6) *Ad article 17*

Selon l'article 17 du projet de loi sous examen, l'article 10 de la loi modifiée du 25 juillet 2002 portant réorganisation de l'administration du cadastre et de la topographie sera remplacé par les dispositions suivantes :

« Avec l'expédition-minute des actes translatifs, déclaratifs, constitutifs et extinctifs de droits réels immobiliers, telle que visée par la loi du ... portant introduction de l'obligation d'effectuer par voie

électronique le dépôt de documents soumis à la formalité de l'enregistrement et de la transcription auprès de l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA, les notaires remettent par voie électronique un extrait de l'acte à ladite administration. Le format et la structure des fichiers afférents à cet extrait sont arrêtés et le cas échéant adaptés par l'Administration du cadastre et de la topographie » (...)

La Chambre des Notaires estime nécessaire ***d'ajouter*** le bout de phrase suivant au texte :

« sur avis du comité de concertation au sens de l'article 2 du règlement d'exécution de la présente loi. »

Toujours dans l'intérêt d'un fonctionnement technique fiable et stable, le comité de concertation dont il s'agit devrait être chargé de cette tâche.

De l'avis de la Chambre des Notaires, ce comité devrait notamment se mettre d'accord sur les informations électroniques précises qui « circuleront » entre les notaires, l'AED et l'administration du cadastre.

Dans ce contexte, certaines informations méritent une attention particulière, par exemple les titres de propriété et les informations non-structurables. Il en va de même pour la forme technique des informations, pour ce qui est de la qualité juridique et technique des annexes à ajouter par les notaires et au vu de la problématique des plans volumineux.

7) Remarque sur le commentaire des articles

Aux yeux de la Chambre des Notaires, le commentaire sur les articles 8-10 projeté n'est pas en phase avec l'introduction de l'expédition-minute et devrait par conséquent être ***modifié*** comme suit :

*« Les articles 8, 41 et 44 de la loi modifiée du 22 frimaire an VII organique de l'enregistrement disposent que, pour les actes enregistrés sur la minute, il ne sera dû aucun droit pour les expéditions-***minutes*** enregistrées, les notaires ne pourront délivrer une expédition-***minute*** de l'acte avant que l'acte n'ait été enregistré, et toute expédition-***minute*** devra contenir une mention de la quittance des droits ».*

